

ZNALCKÝ POSUDEK

č. 923-62/20

O obvyklé ceně pozemkových parcel p.č. 178/1, 178/12 a 178/13, ostatní plochy, včetně zázemí pro chov a ustájení koní, LV 689, k.ú. Martinice u Holešova, obec Martinice, okres Kroměříž

Objednavatel znaleckého posudku:

Administrace insolvencí CITY TOWER v.o.s.
Hvězdova 1716/2b
140 00 Praha 4

Účel znaleckého posudku:

Stanovení obvyklé ceny za účelem ocenění majetku v insolvenčním řízení KSBR 54 INS 13471, dlužníci Stanislav Opršal a Romana Opršalová

Podle stavu ke dni 23. 11. 2020 znalecký posudek vypracovala:

Ing. Vladislava Klikošová
Generála Janouška 872
198 00 Praha 9
tel. 724 242 282

Počet stran: 11 včetně titulního listu a 10 stran příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Praze 2. 12. 2020

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o obvyklé ceně pozemkových parcel p.č. 178/1, 178/12 a 178/13, ostatní plochy, včetně zázemí pro chov a ustájení koní, LV 689, k.ú. Martinice u Holešova, obec Martinice, okres Kroměříž.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Areál pro chov a ustájení koní
Adresa předmětu ocenění:	Martinice
	769 01 Martinice
LV:	689
Kraj:	Zlínský
Okres:	Kroměříž
Obec:	Martinice
Katastrální území:	Martinice u Holešova
Počet obyvatel:	773

3. Prohlídka

Prohlídka byla provedena za účasti spoluvlastníka nemovitosti dne 23. 11. 2020.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z KN Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Holešov, ze dne 19.11.2020, pro k.ú. Martinice u Holešova, LV – 689
- kopie katastrální mapy k.ú. Martinice u Holešova, oblast oceňované nemovitosti
- Rozsudek jménem republiky 72ICm 3691/2017-18 KSBR 39 INS 13471/2016 ze dne 11. 12. 2017
- Sdělení Městského úřadu Holešov, Odbor územního plánování a stavebního řádu ze dne 12. 8. 2020
- dokumentace pro územní souhlas stavb a Zázemí stájí na parc. č. 178/1, k.ú. Martinice u Holešova z 08/2015
- Smlouva o věcném břemeni ze dne 30.1.2012, právní účinky vkladu práva ke dni 6.2.2012, V-161/2012-740, dle geometrického plánu č. 1215-207-2/2011, oprávnění pro E.ON. Distribuce, a.s.
- Faktura – daňový doklad č. 20160007 ze dne 30. 5. 2016 dodavatele Miroslav Žůr – EKOPASIV, IČ: 41384881
- prohlídka nemovitosti
- fotodokumentace pořízená při místním šetření
- informace poskytnuté vlastníkem nemovitosti a z veřejně přístupných zdrojů
- analýza trhu nemovitostí v daném místě a čase

5. Vlastnické a evidenční údaje

dle výpisu z KN z 19. 11. 2020:

Aneta Holomková, č. p. 124, 769 01 Martinice, LV: 689, podíl 1 / 1

Dle Rozsudku jménem republiky 72ICm 3691/2017-18 KSBR 39 INS 13471/2016 ze dne 11. 12. 2017 – uznal právní úkon vůči věřitelům dlužníků neúčinný (úkon, kterým Romana Opršalová a Stanislav Opršal dne 17.3.2015 převedli na Anetu Opršalovou pozemek p.č. 178/1, ostatní plocha, tehdy zapsaný na LV 605, k.ú. Martinice u Holešova). V té době měl pozemek jediné parcelní číslo - p.č. 178/1, a výměru 3225 m2.

6. Dokumentace a skutečnost

K provedení ocenění nemovitosti předložil objednatel posudku doklady o vlastnictví, Rozsudek jménem republiky 72ICm 3691/2017-18 KSBR 39 INS 13471/2016 ze dne 11. 12. 2017, Sdělení Městského úřadu Holešov, Odbor územního plánování a stavebního řádu ze dne 12. 8. 2020 a doklad o smlouvě o věcném břemeni. Další informace a dokumentace byla obstarána od vlastníka nemovitosti a z veřejně dostupných zdrojů.

Původní pozemek p.č. 178/1 o výměře 3225 m2 – ostatní plocha byl rozdělen na tři samostatná parcelní čísla p.č. 178/1 – výměře 2388 m2, p.č. 178/12 o výměře 556 m2 a p.č. 178/13 o výměře 281 m2, vše ostatní plocha. Na předmětných plochách se nachází zemědělská farma zaměřená na chov a ustájení koní. Dle Rozsudku jménem republiky 72ICm 3691/2017-18 KSBR 39 INS 13471/2016 ze dne 11. 12. 2017 byl převod majetku pozemku p.č. 178/1 neúčinný. Vlastníky pozemku, dnes p.č. 178/1, 178/12 a 178/13 jsou insolvenční dlužníci, Stanislav Opršal a Romana Opršalová.

K pozemku p.č. 178/1 a 178/12 je vázáno věcné břemeno – právo umožňující využití zatížené nemovitosti pro účely zřízení a provozování zařízení distribuční soustavy spočívající v „umístění nového nadzemního vedení VN“ dle geometrického plánu č. 1215-207-2/2011, oprávněným je E.ON. Distribuce, a.s. Smlouva ze dne 30. 1. 2012, právní účinky vkladu práva ke dni 6. 2. 2012, V-161/2012-740.

7. Celkový popis nemovité věci

Jedná se o pozemky p.č. 178/1, 178/12 a 178/13, ostatní plochy, o celkové výměře 3225 m2, umístěné v okrajové severovýchodní části obce Martinice, severně od toku Mojena. Parcely jsou nepravidelného půdorysu. Dle územního plánu obce se jedná o zastavitelné plochy obce. Předmětné území je vedeno pod označením „53“, kde je možné vybudovat zemědělskou farmu zaměřenou na chov a ustájení koní.

Na pozemku p.č. 178/1 a 178/12 se nachází zařízení společnosti E.ON. Distribuce, a.s. (technické vybavení), které upravuje smlouva o zřízení práva odpovídajícího věcnému břemeni. Rozsah věcného břemene je vymezen v geometrickém plánu č. 1215-207-2/2011, a omezení pozemku dle tohoto plánu činí 93 m2.

Dle sdělení Městského úřadu ze dne 12. 8. 2020, vydal Stavební úřad v lednu 2011 rozhodnutí o umístění stavby a stavební povolení pro stavbu **„Novostavba koňských stájí pro celoroční ustájení 4 koní, včetně skladování steliva a krmiva, jímka ke skladování hnoje, zpevněné plochy“**, které nabylo právní moci v únoru 2011.

Stavební úřad následně vydal pod č.j. HOL-23741/2011/SÚ/RS dne 12. 12. 2011 rozhodnutí **změna** územního rozhodnutí povolení změny stavby před jejím dokončením pro stavbu: **„Novostavba koňských stájí pro celoroční ustájení 4 koní, včetně skladování steliva a**

krmiva, jímka ke skladování hnoje, zpevněné plochy steliva a krmiva“, spočívající v dispoziční změně uvnitř stájí, ve změně umístění skladování krmiva a steliva mimo objekt stáje, a také ve změně jímky na skladování hnoje na přístřešek. Toto rozhodnutí nabylo právní moci dne 31. 12. 2011.

Stavba obsahuje:

1. Novostavbu koňských stájí pro celoroční ustájení 4 koní, sklad max. půdorysných rozměrů 12,70 m x 8,35 m zastřešenou sedlovou střechou.
2. Přístřešek ke skladování hnoje půdorysných rozměrů 3,65 m x 4,70 m z betonových zdí založených na základových pasech včetně dřevěné konstrukce přístřešku s pultovou střechou. (Vnitřní část betonové jímky bude izolována sěrčkovou hydroizolací).
3. Zpevněné plochy- přístupovou komunikaci ke stájím šířky 2,00 m z betonové dlažby v ploše 67,0 m², přístupovou komunikaci k přístřešku šířky 3,65 m z kameniva frakce 0-32 mm v ploše 30,55 m².
4. Sklad steliva a krmiva (dřevěná fošnová konstrukce s úrovní podlahy cca 300 mm nad volným terénem).
5. Přípojku NN (zemní kabel CYKY).

Stavební úřad do současnosti neobdržel oznámení o užívání stavby.

Dále Městský úřad Holešov, odbor výstavby, rozvoje a životního prostředí, vydal dne 21.10.2015 pod č.j. HOL-21215/2015/SÚ/AH **územní souhlas pro stavbu: „Zázemí stájí, Martinice“** na pozemku p. číslo 178/1 (ostatní plocha) v katastrálním území Martinice u Holešova, který nabyt právních účinků dne 21. 10. 2015. Stavba zázemí stájí, která dle PD je mobilní stavbou, nevyžaduje oznámení o užívání stavby.

Stavba obsahuje:

- SO 01 – Zázemí stájí - jedná se o přízemní nepodsklepenou mobilní stavbu půdorysných rozměrů 12,0 x 6,0 m, tvořenou samonosnou dřevěnou konstrukcí, zastřešenou sedlovou střechou o mírném spádu. Výška hřebene střechy bude +4,300 m od +0,000 m (podlaha mobilní stavby) umístěné ve výšce +0,60 m nad terénem.
- SO 02 – Zpevněné plochy-jedná se o zhotovení nových zpevněných ploch v okolí mobilní stavby. Zpevněné plochy budou provedené z části z betonové dlažby a z části chodníkem s mlatovou plochou.
- SO 03 – Oplocení - oplocení bude drátěné tvořené montovaným systémem ve výšce 1,8 m.
- SO 04 – Venkovní rozvody vodovodu- navržený objekt bude na distribuční síť vodovodu napojen ze stávající vodovodní přípojky vody pro koňské stáje investora.
- SO 05 - Venkovní vedení NN - navržený objekt bude na distribuční síť NN napojen ze stávající NN koňských stájí investora.
- SO 06 - Venkovní kanalizace a žumpa - jedná se o zhotovení venkovních rozvodů kanalizace DN 125 z PVC a zhotovení nové systémové plastové žumpy, kterými bude řešeno nakládání s odpadními vodami z navrženého objektu.

Toto zázemí dle projektové dokumentace má funkčně doplňovat areál investora – chov a ustájení koní. Dle projektové dokumentace měl navržený objekt sloužit především jako klubovna a sociální zázemí. Objekt se zastavěnou plochou 72 m² je přízemní nepodsklepená mobilní stavba, tvořená samonosnou dřevěnou konstrukcí, zastřešenou sedlovou střechou o

mírném spádu. Krytina střechy je plechová. Dispozičně je prostor řešen jako jednoduchá dispozice tvořená jednotlivými místnostmi přístupnými z centrální chodby. Okna a venkovní dveře jsou plastové. Opláštění dřevěné konstrukce je tvořené OSB deskami s kontaktním zateplovacím systémem. Objekt je založen na systémových ocelových výškově stavitelných bodkách, umístěných na betonové dlažbě.

Dle projektové dokumentace se objekt sestává z následujících místností – zádveří, chodba, jídelna, klubovna, pracovna, odpočinková místnost, příruční sklad, WC a technická místnost.

Objekt „zázemí“ je napojen na distribuční síť vodovodu ze stávající přípojky vody pro koňské stáje. Stejnou trasou je provedeno odkanalizování objektu do žumpy, kam je rovněž svedena odpadní voda ze stájí. Rovněž napojení na distribuční síť NN je provedeno ze stávající přípojky NN koňských stájí, zemním vedením.

Dle prohlídky na místě bylo zjištěno, že objekt „zázemí stájí“, je de facto mobilním rodinným domem, byl objednan dcerou dlužníků a dodán dodavatelem, firmou Miroslav Žůr – EKOPASIV. Dle vystaveného daňového dokladu se jedná o mobilní dům 12 x 6 m, který byl osazen na pozemek v květnu 2016. Dále bylo zjištěno, že část pozemku u stájí směrem ke komunikaci je oplocena plným plotem z betonových dílců, zbytek je tvořen pletivem na ocelové sloupky. Hlavní stavbou „areálu“ je objekt stájí s boxovým ustájením koní, dále několik mobilních buněk či drobných dřevěných staveb a přístřešků, zpevněné plochy, sloužící zemědělské farmě pro chov a ustájení koní. V současné době je zde dle informace dcery dlužníků ustájeno cca 19 koní. Dle informace dcery dlužníků byla většina staveb pořízena svépomocí.

8. Metodika a zdroje informací

Obvyklou – tržní cenu definuje zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v § 2, takto:

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Tržní hodnota,

jinak také obvyklá cena, vyjadřuje cenu, za kterou by nemovitost mohla být prodána ke dni ocenění na základě smluvního aktu mezi prodávajícím a kupujícím. Majetek musí být veřejně vystaven na trhu a tržní podmínky by měly dovolovat řádný prodej. **Tržní cena se tvoří až při konkrétní koupi či prodeji nemovitosti, není možno ji určit přesně a od zjištěné tržní hodnoty nemovitosti se může i výrazně odlišovat.**

Tržní hodnotu nemovitosti ovlivňuje mnoho vlivů. Mezi nejdůležitější patří vlivy fyzikální, kde se jedná o rozsah nemovitosti, její velikost, stáří nemovitosti, polohu, životní prostředí kolem ní, dopravu a řadu dalších faktorů. Dále jsou to vlivy ekonomické, u kterých se

sleduje zaměstnanost v dané lokalitě, životní úroveň, hospodářský rozvoj, inflace nebo úroková míra. Mimo tyto vlivy mají na hodnotu nemovitosti vliv i situace v dané části trhu, stabilita či rozkolísanost trhu, stav nabídky, poptávky a konkurence u daného typu nemovitosti, nové trendy a další.

Odhad tržní hodnoty nemovitosti může být prováděn třemi základními metodami, které jsou navzájem provázány. Jejich přispívání k výsledné tržní hodnotě se liší podle typu nemovitosti, jež se má ocenit.

Nákladový způsob ocenění (stanovení věcné hodnoty)

Nákladový způsob vychází z nákladů, které by bylo nutné vynaložit na pořízení (postavení) předmětu ocenění v místě ocenění a dle jeho stavu ke dni ocenění.

Věcná hodnota (nákladový způsob ocenění) vychází u pozemků z výměr podle výpisu z katastru nemovitostí, z bonity pozemků, umístění v dané aglomeraci a možnosti jejich využití. Pro informaci o hodnotě pozemků lze použít cenovou mapu pro danou lokalitu, platnou oceňovací vyhlášku případně další metody.

Výnosový způsob ocenění (stanovení výnosové hodnoty majetku)

Tato metoda je založena na koncepci „časové hodnoty peněz a relativního rizika investice“. Podle ní investor (tj. kupující) nakupuje budoucí zdroj příjmů, čili budoucí peněžní tok. Základem pro budoucí tok příjmů může být buď současné využití podnikatelského majetku, nebo úvaha o možném nejlepším a nejvýnosnějším využití, které se bude od stávajícího podnikatelského záměru odlišovat.

Výnos je stanoven jako rozdíl příjmů z nájemného a výdajů, resp. nákladů, vynaložených z titulu vlastnictví, provozování a pronajímání objektu. Výnosová metoda vyjadřuje tzv. "věčnou rentu" nemovitostí (staveb a pozemků).

Porovnávací způsob

Nejčastěji aplikovaná metoda, která odráží současný stav trhu (pro nemovitosti, které se rozšířeně obchodují). Výše ceny oceňované nemovitosti závisí na prodejních cenách stejných nebo podobných nemovitostí na trhu. **Předpokladem pro použití porovnávací metody je srovnatelnost, časová aktuálnost a obdobný užitek porovnávaných nemovitostí.** Získaná informace je hodnota celé "realizované" (prodané) nemovitosti, tedy u rodinných domů finanční hodnoty všech staveb, stavebních úprav na pozemku, pozemku a porostů jako celku.

U nemovitostí, kde není možné objektivně stanovit porovnávací hodnotu, resp. kde nebyly nalezeny ani nejsou v současné nabídce objekty srovnatelných užitných parametrů, je třeba na základě podrobné analýzy současného trhu s nemovitostmi zvažovat i obchodovatelnost obdobných zařízení v dané lokalitě.

Lze použít i kombinaci výše uvedených způsobů ocenění.

V konkrétním případě bude použita metoda porovnáním na trhu s obdobnými nemovitostmi.

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Z důvodů výše uvedených (nevyjasnění vlastnických vztahů k nemovitostem, tj. pozemku a nemovitostí na něm stojících) je ocenění provedeno jak pro zemědělskou farmu jako celek, tak je vyčíslena samostatně hodnota pozemků.

B.1. Porovnání srovnatelných nemovitostí – pozemky

lokalita	druh pozemku	Plocha m ²	nabídk. cena vč. Poplatků Kč	nabídk. cena vč. Poplatků Kč/m ²	koef vel.	koef polohy	koef využití	upravená cena Kč/m ² k=0,95
Nová Dědina	louka	1 753	320 000	183	0,93	1,00	1,15	185
Bystřice p.Hostýnem	ostatní plocha	1 086	420 000	387	0,91	0,90	1,00	301
Hulín	lehká výr., sklady	2 010	499 000	248	0,95	0,90	0,85	171
Holešov	ostatní neplodná	403	161 000	400	0,85	0,90	0,85	247
Hulín	lehká výr., sklady	5 406	2 378 640	440	1,05	0,90	0,85	336
průměr		2 132	755 728	331				248

Pro porovnání byly vybrány pozemky v blízkém okolí, které nejsou stavebními pozemky pro stavby obytné, ale pozemky určené ke komerčnímu využití jako lehká výroba, sklady nebo jde o ostatní plochu. Nabídkové ceny za 1 m² se u vybraných reprezentantů včetně všech poplatků pohybují v průměru za cca 330 Kč/m². Po úpravě koeficienty velikosti pozemku, polohy, využití i za poplatky realitním zprostředkovatelům (k=0,95), činí průměrná cena 1 m² pozemku 248 Kč. Při velikosti pozemku 3225 m² by cena pozemku bez staveb a venkovních úprav činila 799 800 Kč.

B.1.1 Porovnatelná hodnota pozemků bez staveb 799 800 Kč

B.1.2 Porovnání srovnatelných nemovitostí – zemědělských farem

		1	2	3	4
lokalita	Martinice	Francova Lhota	Vápenná	Horky	Sloup
nabídková cena Kč		1 490 000	1 300 000	1 590 000	11 900 000
velikost pozemku m ²	3 221	2 113	2 589	4 692	18 200
nabídková cena za 1m ²		705	502	339	654
zázemí	72 m ²	1,20	1,20	1,10	0,90
redukce pramene ceny	1,00	0,85	0,85	0,90	0,85
plocha stájí m ²	138	0,80	0,70	1,10	0,90
počet koní	19	1,00	0,90	1,10	1,10
dopravní dostupnost	bus, auto	1,00	0,95	0,95	1,00
stavebně technický stav	dobrý	1,20	1,00	1,00	1,20
inženýrské sítě	voda, elektřina	1,00	1,00	1,00	1,00
velikost obce	1,00	1,10	1,10	1,00	1,00
úvaha zpracovatele	1,00	1,30	1,30	1,10	0,80
upravená cena Kč/m²	581	987	438	424	475
celková cena Kč	1 872 473				

- 1) komerční nemovitost v obci Francova Lhota, stavební objekt o zastavěné ploše 250 m² byl využíván jako stáje pro 16 koní, objekt bez čp/če je veden jako zemědělská stavba, v současné době před rekonstrukcí, napojení na vodovod a elektřinu, pozemek o ploše 1863 m², který byl využíván jako jízdárna pro koně, přístup k nemovitosti je po obecní komunikaci
- 2) zemědělská stavba o ploše 400 m² původně sloužila k ustájení dobytka, později byla upravena k úschově a drobným opravám zemědělské techniky a jako skladový prostor, je napojena na elektrickou energii, má renovované podlahy a je udržována v provozuschopném stavu
- 3) nový areál pro ustájení 6-10 koní, určen pro podnikání s koňmi, pozemek 4692 m², oplocen, ustájení v montované hale s plochou 102 m², odtok močůvky do septiku, elektrické osvětlení, vrtaná studna, zázemí ve dvou chatách pro příležitostné přespání, 2+kk 42 m² s kamny na tuhá paliva a rozvodem el. energie, druhá chatka 11 m² bez sítí, zpevněné chodníky, ocelová garáž 16 m² na traktor, dřevěný přístřešek s ocelovou konstrukcí 8 m²; cena za nemovitost neobsahuje poplatky RK
- 4) prodej farmy jezdeckého areálu, budovy byly vybudovány svépomocí, je zde krytá jezdecká hala 20x50 s tribunou pro 150 diváků a ozvučením, zázemí 20x10 (šatny, umývárny, klubovna, pokoje), v 1. patře je na dostavbu připravená místnost salonku či restaurace, součástí přístavby je 2+1, dále jsou zde zděné stáje 20x10 s kapacitou cca 10 koní v boxovém ustájení, další možnost ustájení podél kryté haly, vlastní místnost na krmení, sedlovnu, klubovnu i WC, jsou velké půdní prostory pro možnost vestavby, zpevněné parkoviště a plochy, dvě chatky, ohniště, za krytou halou samostatně stojí zděná budova 10x20 metrů, která je využívána jako sklad sena (cca 150 balíků) a garáž pro zemědělské stroje, navazují pozemky (pastviny) o výměře 18200 m², do dvou ohrad se zpevněnou plochou na krmení je vyvedená voda a elektřina k napáječkám.

Pro objektivní posouzení je potřeba zohlednit, že se jedná o nabídkové ceny, ve kterých jsou rovněž zahrnuty provize a právní služby realitních kanceláří. Při stanovení porovnávací hodnoty je dále třeba zohlednit skutečnost, že realizované prodejní ceny obvykle nedosahují ceny uvedené v nabídce, je reálný předpoklad cca 10% snížení ceny realitní kanceláří uvedené. Příslušné výchozí nabídkové ceny vybraných reprezentantů jsou tedy upraveny korekčním koeficientem 0,85 (redukce pramene ceny). V případě, že nabídková cena neobsahuje poplatky za provize a právní služby, má koeficient hodnotu 0,9.

Nabídkové ceny vybraných reprezentantů zemědělských farem včetně všech poplatků se pohybují od 1,3 do 11,9 mil. Kč, což je způsobeno především velikostí pozemků. V přepočtu na 1 m² plochy to je cca 340 až 700 Kč/m². Nabízené farmy či zemědělské stavby mají různou vybavenost, plochy stájí, jsou na různém stupni stavebně technického stavu, některé nabízení další kapacity pro zázemí – ubytování, atp. Všechny faktory ovlivňující výslednou cenu (velikost pozemku, obce, zázemí, dopravní dostupnost, napojení na inženýrské sítě, úvaha zpracovatele) jsou zahrnuty do koeficientů upravujících nabídkovou cenu na srovnatelnou úroveň. Průměrná upravená cena za jednotku plochy pak činí 581 Kč/m². Průměry cen eliminují výkyvy jednotlivých nabídek. Posuzovaná zemědělská farma o ploše pozemku 3221 m² se zázemím mobilního domu, stavbami pro ustájení, sklady, zpevněnými plochami, by pak měla hodnotu 1 872 473 Kč.

B. 2 Porovnatelná hodnota po zaokrouhlení činí 1 872 500 Kč

C. Cenové vyjádření k podílu vlastnictví

Dle původního LV 605 (dle rozsudku soudu neúčinný převod)

Romana Opršalová a Stanislav Opršal, k.ú. Martinice u Holešova, oba insolvenční dlužníci

Úprava zjištěné ceny nenavrhuje.

D. Ocenění závad a práv s nemovitostí spojených

Na základě dostupných podkladů a informací o oceňované nemovitosti lze konstatovat, že

část majetku zapsaná na LV 689 – pozemky p.č. 178/1, 178/12 a 178/13, ostatní plochy, k.ú. Martinice u Holešova, obec Martinice, okres Kroměříž

jsou zapsány do soupisu majetkové podstaty (zák. č. 182/2006 Sb.) – č.j. KSBR 39 INS 13471/2016-A-10.

Tato právní vada nemá vliv na zjištěnou cenu nemovitosti.

Věcné právo zatěžující nemovitost

Věcné břemeno - oprávnění pro E. ON. Distribuce, a.s.

Věcné břemeno – právo umožňující využití zatížené nemovitosti pro účely zřízení a provozování zařízení distribuční soustavy spočívající v „umístění nového nadzemního vedení VN“ dle geometrického plánu č. 1215-207-2/2011, oprávněným je E. ON. Distribuce, a.s., Smlouva ze dne 30. 1. 2012, právní účinky vkladu práva ke dni 6. 2. 2012, V-161/2012-740.

Povinnost strpět věcné břemeno se vztahuje k pozemkům p.č. 178/1 a 178/12. Rozsah věcného břemene dle výše uvedeného GP činí 93 m².

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Druh věcného břemene: služebnosti - počítané ze simulovaného nájmu z obvyklé ceny

Obvyklé nájemné:

zřízení a provozování zařízení:

Výměra: 93,00 m²

Jednotková cena: 248,- Kč/m²

Procentní sazba pro stanovení nájemného: 4,00 %

Obvyklé nájemné: 93,00 m² * 248,- Kč/m² * 4,00 % = 922,56 Kč/rok

Stupeň omezení vlastnického práva: 100 %

922,56 Kč/rok * 100 % = 922,56 Kč

Roční užitek vyplývající z věcného břemene: 922,56 Kč
Věcné břemeno na dobu neurčitou.

Maximální doba trvání věcného břemene pro výpočet: 5 let
 $922,56 \text{ Kč} * 5 \text{ let} = 4\,612,80 \text{ Kč}$

Hodnota věcného břemene činí	=	4 613,- Kč
-------------------------------------	----------	-------------------

Hodnota bude odpočítána od zjištěné ceny nemovitosti.

E. ZÁVĚR

Úkolem znalkyně bylo zjistit obvyklou cenu pozemkových parcel p.č. 178/1, 178/12 a 178/13, ostatní plochy, včetně staveb bez čp/če na pozemcích stojících, LV 689, k.ú. Martinice u Holešova, obec Martinice, okres Kroměříž.

Znalkyně v ocenění vycházela ze stavu zjištěném při místním šetření.

Vzhledem ke skutečnosti, že Rozsudkem jménem republiky 72ICm 3691/2017-18 KSBR 39 INS 13471/2016 ze dne 11. 12. 2017 byl uznán právní úkon vůči věřitelům dlužníků neúčinný (převod předmětných pozemků na paní Anetu Holomkovou), je v závěru posudku vyčíslena samostatně hodnota pozemků a samostatně nemovitostí na pozemcích stojících.

K pozemkům p.č. 178/1 a 178/12 je vázáno věcné břemeno – právo umožňující využití zatížené nemovitosti pro účely zřízení a provozování zařízení distribuční soustavy spočívající v „umístění nového nadzemního vedení VN“, oprávněným je E.ON. Distribuce, a.s.

Hodnota věcného břemene je odečtena z hodnoty pozemku.

Cena pozemků p.č. 178/1, 178/12, 178/13 vč. „zemědělské farmy“	1 872 500 Kč
Cena věcného břemene (zatěžující nemovitost)	4 613 Kč
Cena pozemků p.č. 178/1, 178/12, 178/13	799 800 Kč

S přihlédnutím ke všem faktorům a zjištěným skutečnostem, byla jako možná dosažitelná cena za nemovitosti pozemkových parcel p.č. 178/1, 178/12, 178/13 včetně objektů na nich stojících, po odpočtu hodnoty věcného břemene, k datu zpracování znaleckého posudku, navržena částka po zaokrouhlení

1 868 000 Kč

slovy: Jedenmilionosmsetšedesátosmtisíc Kč

S přihlédnutím ke všem faktorům a zjištěným skutečnostem, byla jako možná dosažitelná cena za nemovitosti pozemkových parcel p.č. 178/1, 178/12, 178/13, po odpočtu hodnoty věcného břemene, k datu zpracování znaleckého posudku, navržena částka po zaokrouhlení

795 000 Kč

slovy: Sedmsetdevadesátpěttisíc Kč

V Praze 2. 12. 2020

Ing. Vladislava Kličošová
Generála Janouška 872
198 00 Praha 9

Seznam příloh

- výpis z KN ze dne 19.11.2020, pro k.ú. Martinice u Holešova, LV 689
- kopie katastrální mapy k.ú. Martinice u Holešova, oblast oceňované nemovitosti
- územní plán obce Martinice
- Sdělení Městského úřadu Holešov, Odbor územního plánování a stavebního řádu ze dne 12.8.2020
- fotodokumentace

F. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze, ze dne 14.10.1996, pod č.j. Spr. 4152/95, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 923-62/20 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 923-62/20.